

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2020 y 2019*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

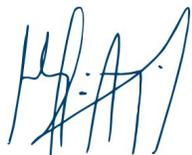
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
11.010	Disponible	1.061.276	888.546
11.020	Valores negociables	157.325	118.131
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.478.235	2.513.344
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	2.839.791	2.982.239
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(361.556)	(468.895)
11.200	Otros activos circulantes	887.430	810.755
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>4.584.266</b>	<b>4.330.776</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.740.835	15.086.922
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.740.835	15.086.922
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	63.781	74.284
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(114.647)	(134.998)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>12.689.969</b>	<b>15.026.208</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>17.274.235</b>	<b>19.356.984</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	23.471	15.884
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.633	3.633
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	864	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.026	1.008
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	223.908	110.847
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	165.164	98.251
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	511.677	977.365
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>932.003</b>	<b>1.207.671</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	17.754.825	19.560.760
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>17.754.825</b>	<b>19.560.760</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(1.411.448)	(1.341.283)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.411.448)	(1.341.283)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(1.145)	(70.164)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(1.412.593)</b>	<b>(1.411.447)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>17.274.235</b>	<b>19.356.984</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	
<b>INGRESOS</b>		<b>01-01-2020 31-12-2020</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	1.110.760	1.189.991
35.120	Intereses por inversiones	524	7.533
35.130	Reajustes por activos securitizados	448.637	506.333
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	20.613	20.350
35.190	Otros ingresos	32.689	149.654
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.613.223</b>	<b>1.873.861</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(128.001)	(131.562)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.596)	(14.650)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	(1.282)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.178)	(1.735)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.113)	(6.057)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.053.056)	(1.139.636)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(504.950)	(560.971)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	96.429	(54.867)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	26.151	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(10.637)	(10.502)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(21.942)	(60.613)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.622.212)</b>	<b>(1.981.875)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	7.844	37.850
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.145)</b>	<b>(70.164)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros Al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.070,33 y \$28.309,94, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada ejercicio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$361.556 y M\$468.895 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$23.471 (M\$15.884 Al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de Leasing Habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>Indice de reajustabilidad</b>	<b>M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos no monetarios	UF	(30.066)	358
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	803	959
Excedentes (Deficit) acumulados	IPC	37.107	36.533
<b>Totales</b>		<b>7.844</b>	<b>37.850</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Institución</b>	<b>Moneda</b>	<b>Total M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fondos Mutuos Security Plus	\$	157.325	118.131
Fondos Mutuos Itau Select	\$		-
<b>Total</b>		<b>157.325</b>	<b>118.131</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	304	437	77.137	123.172
4 o más	91	117	579.154	547.470
<b>Totales</b>	<b>395</b>	<b>554</b>	<b>656.291</b>	<b>670.642</b>

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.494 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (1.555 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 11,87% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,03% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 87 meses (98 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	2.587.997	2.687.886	11.611.151	13.597.813	14.199.148	16.285.699	11,87
Aj. Tasa valorización	251.794	294.353	1.129.684	1.489.109	1.381.478	1.783.462	7,03
Prov. Activos securitizados	(361.556)	(468.895)	-	-	(361.556)	(468.895)	
<b>Totales</b>	<b>2.478.235</b>	<b>2.513.344</b>	<b>12.740.835</b>	<b>15.086.922</b>	<b>15.219.070</b>	<b>17.600.266</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	108.842	93.506
Activos securitizados en mora (b)	656.291	670.642
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	11.693
Otros	110.912	34.914
<b>Totales</b>	<b>887.430</b>	<b>810.755</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle siguiente:

**Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor**

RUT	Sociedad	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	(3.573)	(20.131)	(3.574)	(23.705)
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	(7.064)	(43.650)	(6.928)	(50.579)
<b>Totales</b>		<b>(10.637)</b>	<b>(63.781)</b>	<b>(10.502)</b>	<b>(74.284)</b>

**Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Mayor valor**

RUT	Sociedad	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	20.613	114.647	20.350	134.998
<b>Totales</b>		<b>20.613</b>	<b>114.647</b>	<b>20.350</b>	<b>134.998</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	15.841	8.252
Administración maestra (b)	7.630	7.632
<b>Totales</b>	<b>23.471</b>	<b>15.884</b>

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.: de acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,19 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Facturas por pagar	-	7.948
Seguros	79.986	90.303
Otros	85.178	-
<b>Totales</b>	<b>165.164</b>	<b>98.251</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
  
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
  
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amortiz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	264.587	396.055	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	235.937	347.928	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	235.061	344.229	nacional
Obligaciones por prepago								(223.908)	(110.847)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>511.677</b>	<b>977.365</b>	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	963.993	1.729.987	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.574.025	1.574.240	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	922.869	922.995	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	759.662	759.766	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	852.601	852.717	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.480.330	2.307.600	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	913.732	1.621.270	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.658.451	1.658.678	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	574.657	574.736	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	281.046	281.085	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	543.279	543.353	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.860.729	1.731.136	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	935.917	1.640.626	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.138.986	1.139.142	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	366.983	367.033	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	193.045	193.071	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	289.553	289.592	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.444.967	1.373.733	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>17.754.825</b>	<b>19.560.760</b>	

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**Nota 14- Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.374.341)	-	(1.270.449)	-
Revalorización de excedente	(37.107)	-	(35.572)	-
Déficit del ejercicio	-	(1.145)	-	(68.320)
Saldo final	(1.411.448)	(1.145)	(1.306.021)	(68.320)
<b>Saldo actualizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.341.283)</b>	<b>(70.164)</b>

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	56.092
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	32.689	82.904
Bienes recuperados	-	10.658
Otros	-	-
<b>Totales</b>	<b>32.689</b>	<b>149.654</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(4.160)	(43.123)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(17.782)	(17.490)
<b>Totales</b>		<b>(21.942)</b>	<b>(60.613)</b>

(a) Estos saldos devengados se incluye en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9**

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(97.413)	(100.949)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(30.588)	(30.613)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.113)	(6.057)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.178)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.282)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.596)	(14.650)
<b>Totales</b>		<b>(154.207)</b>	<b>(155.285)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	
<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.061.276	888.546
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.325	118.131
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.839.791	2.982.239
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(361.556)	(468.895)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	887.430	810.755
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.740.835	15.086.922
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	63.781	74.284
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(114.647)	(134.998)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.744.475	1.348.537
	\$REAJUSTABLES	15.529.760	18.008.449
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>17.274.235</b>	<b>19.356.986</b>

**b) Pasivos circulantes**

<b>PASIVOS</b>		<b>M\$</b>	
<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	23.471	15.884
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.633	3.633
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	864	432
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.026	1.008
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	223.908	110.847
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	165.164	98.251
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	511.677	977.365
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	389.072	209.098
	\$REAJUSTABLES	542.931	998.573
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>932.003</b>	<b>1.207.671</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	482.162	4,0%	411.310	4,5%	70.521	4,5%	-	-	963.993
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	0,0%	-	0,0%	1.574.025	5,0%	1.574.025
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	922.869	5,5%	922.869
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	759.662	6,0%	759.662
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.601	7,0%	852.601
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.480.330	7,5%	2.480.330
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	427.356	4,0%	386.284	4,0%	100.092	4,0%	-	-	913.732
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.451	5,0%	1.658.451
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.657	5,5%	574.657
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.046	6,0%	281.046
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	543.279	7,0%	543.279
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.860.729	7,5%	1.860.729
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	437.609	4,7%	392.450	4,7%	105.858	4,7%	-	-	935.917
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.138.986	5,2%	1.138.986
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	366.983	5,2%	366.983
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	193.045	5,2%	193.045
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.553	5,2%	289.553
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.444.967	5,2%	1.444.967
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.347.127</b>		<b>1.190.044</b>		<b>276.471</b>		<b>14.941.183</b>		<b>17.754.825</b>

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	717.380	4,0%	648.436	4,5%	364.171	4,5%	-	4,0%	1.729.987
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.574.240	5,0%	1.574.240
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	922.995	5,5%	922.995
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	759.766	6,0%	759.766
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.717	7,0%	852.717
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.307.601	7,5%	2.307.601
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	643.635	4,0%	567.873	4,0%	409.762	4,0%	-	4,0%	1.621.270
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.678	5,0%	1.658.678
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.736	5,5%	574.736
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.085	6,0%	281.085
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	543.353	7,0%	543.353
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.731.137	7,5%	1.731.137
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	642.158	4,7%	578.940	4,7%	419.528	4,7%	-	4,7%	1.640.626
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.139.142	5,2%	1.139.142
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	367.033	5,2%	367.033
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	193.071	5,2%	193.071
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.592	5,2%	289.592
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.373.731	5,2%	1.373.731
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.003.173</b>		<b>1.795.249</b>		<b>1.193.461</b>		<b>14.568.877</b>		<b>19.560.760</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2020	M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	61.936	91.469	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	999.340	797.077	Cumple
	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	157.325	118.131	
Cuota Fondos mutuos								Cumple

Para los efectos de ingresos netos de caja se consideraron los saldos en cuenta corriente.

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

### **Nota 26 – Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados y recordando que, en caso de cesantía, su seguro de cesantía le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraron un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

### **Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$999.311.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 9**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo.

Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1434
Saldo Insoluto Total	16.822.535	14.053.295
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.003	11.721
Tasa de Originacion	10,41%	9,97%
Plazo Transcurrido	16	163
Plazo Remanente	224	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	42,10%

### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aporta	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1434

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	16.817.186	1.216.590	1157	256	231	66	4,00%
BSECS-9B1	1.517.471	1.554.944	522	522	231	66	5,00%
BSECS-9C1	796.527	910.603	274	274	231	66	5,50%
BSECS-9D1	593.035	748.678	204	204	231	66	6,00%
BSECS-9E1	639.547	838.302	220	220	231	66	7,00%
BSECS-9F1	901.180	2.435.887	310	310	231	66	7,50%
BSECS-11A2	13.895.618	1.138.459	956	218	219	66	4,00%
BSECS-11B2	1.598.868	1.638.351	550	550	219	66	5,00%
BSECS-11C2	523.266	567.022	180	180	219	66	5,50%
BSECS-11D2	232.563	276.982	80	80	219	66	6,00%
BSECS-11E2	436.055	534.179	150	150	219	66	7,00%
BSECS-11F2	726.758	1.827.378	250	250	219	66	7,50%
BSECS-12A3	11.686.273	1.157.623	804	190	204	66	4,70%
BSECS-12B3	1.110.487	1.124.649	382	382	204	66	5,20%
BSECS-12C3	348.844	362.361	120	120	204	66	5,20%
BSECS-12D3	174.422	190.601	60	60	204	66	5,20%
BSECS-12E3	261.633	285.902	90	90	204	66	5,20%
BSECS-12F3	796.527	1.426.777	274	274	204	66	5,20%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 - 11 - 12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AA	BBB-	AA+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	A	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

## I.3. Morosidad

### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Al día	9.983.158	10.306.013	9.607.918	9.620.477	9.494.428	9.655.797	9.688.763	9.642.018	10.175.749	10.321.275	9.114.101	9.844.754	9.949.495	
1 cuota en mora	2.492.258	2.331.557	2.788.600	2.620.051	2.465.309	2.437.198	2.198.560	2.227.514	2.089.110	1.902.072	2.805.200	2.101.000	2.115.099	
2 cuota en mora	1.842.972	1.341.945	1.401.248	1.506.076	1.545.117	1.323.572	1.407.411	1.287.932	1.019.613	1.098.568	1.244.355	1.065.689	855.831	
3 cuota en mora	469.718	629.663	506.870	384.659	410.531	325.733	419.049	355.152	202.097	211.719	278.029	301.169	206.574	
4 cuota en mora	194.481	222.243	232.650	285.471	173.841	233.638	187.155	272.563	202.184	121.747	119.276	156.689	111.921	
5 cuota en mora	130.613	87.676	230.644	113.403	250.935	155.701	157.939	72.967	128.200	78.810	94.740	40.408	84.595	
6 y mas cuotas en mora(1)	998.944	1.035.631	975.106	1.069.149	1.129.906	1.148.772	1.092.347	1.129.470	993.449	886.122	788.591	779.724	729.782	
Activos en liquidación	59.003	74.535	74.535	74.535	68.826	80.209	80.209	80.209	80.209	80.209	66.974	66.974	66.974	
TOTAL	16.112.143	15.954.727	15.743.037	15.599.284	15.470.067	15.280.412	15.151.223	14.987.616	14.810.403	14.620.312	14.444.291	14.289.434	14.053.295	

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Al día	61,96%	64,60%	61,03%	61,67%	61,37%	63,19%	63,95%	64,33%	68,71%	70,60%	63,10%	68,90%	70,80%	
1 cuota en mora	15,47%	14,61%	17,71%	16,80%	15,94%	15,95%	14,51%	14,86%	14,11%	13,01%	19,42%	14,70%	15,05%	
2 cuota en mora	11,44%	8,41%	8,90%	9,65%	9,99%	8,66%	9,29%	8,59%	6,88%	7,51%	8,61%	7,46%	6,09%	
3 cuota en mora	2,92%	3,95%	3,22%	2,47%	2,65%	2,13%	2,77%	2,37%	1,36%	1,45%	1,92%	2,11%	1,47%	
4 cuota en mora	1,21%	1,39%	1,48%	1,83%	1,12%	1,53%	1,24%	1,82%	1,37%	0,83%	0,83%	1,10%	0,80%	
5 cuota en mora	0,81%	0,55%	1,47%	0,73%	1,62%	1,02%	1,04%	0,49%	0,87%	0,54%	0,66%	0,28%	0,60%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,20%	6,49%	6,19%	6,85%	7,30%	7,52%	7,21%	7,54%	6,71%	6,06%	5,46%	5,46%	5,19%	
Activos en liquidación	0,37%	0,47%	0,47%	0,48%	0,44%	0,52%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,46%	0,47%	0,48%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

### **I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos** **Morosidad sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Al día	940	974	917	931	926	955	960	959	1024	1048	938	1017	1041	
1 cuota en mora	226	215	259	239	224	218	205	208	193	178	266	204	200	
2 cuota en mora	166	121	135	143	154	125	132	127	98	104	121	101	83	
3 cuota en mora	43	60	41	38	37	36	41	34	18	21	27	28	19	
4 cuota en mora	18	19	24	23	17	25	19	22	18	10	12	14	12	
5 cuota en mora	14	9	16	13	22	14	15	9	13	9	8	5	5	
6 y mas cuotas en mora(1)	87	91	90	94	101	103	101	108	98	88	79	78	74	
Activos en liquidación	6	8	8	8	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
TOTAL	1494	1489	1482	1481	1481	1476	1473	1467	1462	1458	1451	1447	1434	

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Al día	62,92%	65,41%	61,88%	62,86%	62,53%	64,70%	65,17%	65,37%	70,04%	71,88%	64,65%	70,28%	72,59%	
1 cuota en mora	15,13%	14,44%	17,48%	16,14%	15,12%	14,77%	13,92%	14,18%	13,20%	12,21%	18,33%	14,10%	13,95%	
2 cuota en mora	11,11%	8,13%	9,11%	9,66%	10,40%	8,47%	8,96%	8,66%	6,70%	7,13%	8,34%	6,98%	5,79%	
3 cuota en mora	2,88%	4,03%	2,77%	2,57%	2,50%	2,44%	2,78%	2,32%	1,23%	1,44%	1,86%	1,94%	1,32%	
4 cuota en mora	1,20%	1,28%	1,62%	1,55%	1,15%	1,69%	1,29%	1,50%	1,23%	0,69%	0,83%	0,97%	0,84%	
5 cuota en mora	0,94%	0,60%	1,08%	0,88%	1,49%	0,95%	1,02%	0,61%	0,89%	0,62%	0,55%	0,35%	0,35%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,82%	6,11%	6,07%	6,35%	6,82%	6,98%	6,86%	7,36%	6,70%	6,04%	5,44%	5,39%	5,16%	
Activos en liquidación	0,40%	0,54%	0,54%	0,54%	0,47%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,49%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

### **I.3.3 Análisis de Morosidad**

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 38,04% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,22%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2020 llegaron 29,20% y 6,59% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año aunque levemente al alza. Se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

## **I.4 Activos Prepagados**

### **I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto**

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	34.506	15.465	79.391	9.680	-	36.163	-	33.344	27.646	58.373	43.169	19.593	103.374	
Total Prepagos	34.506	15.465	79.391	9.680	-	36.163	-	33.344	27.646	58.373	43.169	19.593	103.374	
Prepagos Acumulados	5.427.800	5.443.265	5.522.656	5.532.337	5.532.337	5.568.500	5.568.500	5.601.844	5.629.490	5.687.863	5.731.033	5.750.626	5.854.000	

### Activos prepagados expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	
Total Prepagos	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	
Prepagos Acumulados	12,81%	12,84%	13,03%	13,05%	13,05%	13,14%	13,14%	13,22%	13,28%	13,42%	13,52%	13,57%	13,81%	

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	3	1	7	1	0	3	0	6	3	4	7	3	13	
Total Prepagos	3	1	7	1	0	3	0	6	3	4	7	3	13	
Prepagos Acumulados	393	394	401	402	402	405	405	411	414	418	425	428	441	

### Activos prepagados expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	
Total Prepagos	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	
Prepagos Acumulados	16,77%	16,82%	17,11%	17,16%	17,16%	17,29%	17,29%	17,54%	17,67%	17,84%	18,14%	18,27%	18,82%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Tasa de Originacion	9,47%	9,10%	10,13%	9,99%	0,00%	9,89%	0,00%	10,68%	10,22%	9,39%	9,89%	11,79%	9,90%	
Plazo Transcurrido	146	167	151	154	-	162	-	171	167	146	156	180	163	
Plazo Remanente	94	73	105	95	-	89	-	64	73	94	94	60	72	

### I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizada

A diciembre de 2019, el índice porcentual acumulado de prepago fue 12,81% y a diciembre de 2020 a un 13,81% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

### I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

#### I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	1.772.518	1.879.819	1.720.968	1.970.040	1.987.537	1.920.517	1.921.932	1.941.553	1.830.119	1.610.490	1.380.242	1.360.268	1.305.750	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	59.003	74.535	74.535	74.535	68.826	80.209	80.209	80.209	80.209	80.209	66.974	66.974	66.974	
Activos Liquidados	7.531.360	7.531.360	7.531.360	7.531.360	7.537.069	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.559.899	7.559.899	7.559.899	

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	4,17%	4,42%	4,05%	4,63%	4,67%	4,52%	4,52%	4,57%	4,30%	3,79%	3,25%	3,20%	3,07%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,18%	0,18%	0,18%	0,16%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,16%	0,16%	0,16%	
Activos Liquidados	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,73%	17,75%	17,75%	17,75%	17,75%	17,75%	17,78%	17,78%	17,78%	

### **I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	142	149	139	155	157	154	156	160	150	129	112	111	104	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	6	8	8	8	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
Activos Liquidados	442	442	442	442	443	444	444	444	444	444	445	445	445	

### Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	6,06%	6,36%	5,94%	6,62%	6,70%	6,58%	6,66%	6,83%	6,40%	5,51%	4,78%	4,74%	4,44%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,26%	0,34%	0,34%	0,34%	0,30%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,30%	0,30%	0,30%	
Activos Liquidados	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,92%	18,96%	18,96%	18,96%	18,96%	18,96%	19,00%	19,00%	19,00%	

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, si se desvían las variables que se consideran como estándar o supuestos originales que determinan una estructuración (precio, costo y tiempo).

A diciembre de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron el 4,17% del total de la cartera vigente y a diciembre 2020 un 3,07%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del bien recuperado.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%
Relación Deuda/Garantía	46,37%	46,06%	45,66%	45,27%	44,89%	44,51%	44,23%	43,92%	43,55%	43,14%	42,79%	42,42%	42,10%	42,10%
Plazo Transcurrido	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	163
Plazo Remanente	98	97	96	95	94	93	92	91	90	90	89	88	87	87

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 46,37% a diciembre de 2019 y a 42,10% a diciembre de 2020. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	6.016.663	5.404.982	5.404.982	5.404.982	4.780.872	4.780.872	4.780.872	4.205.461	4.205.461	4.205.461	3.512.672	3.512.672	3.512.672	3.512.672
Saldo Insoluto Total	20.371.334	19.849.300	19.849.300	19.849.300	19.316.379	19.316.379	19.316.379	18.833.725	18.833.725	18.833.725	18.235.287	18.235.287	18.235.287	18.235.287
Valor Par Preferente	6.135.923	5.476.448	5.488.999	5.516.673	4.857.107	4.856.786	4.847.325	4.220.052	4.234.645	4.249.238	3.524.846	3.537.037	3.537.037	3.554.137
Valor Par Total	20.838.569	20.133.146	20.200.552	20.323.621	19.646.066	19.666.238	19.649.208	18.920.617	19.007.526	19.094.435	18.320.313	18.405.361	18.405.361	18.515.988

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Razón Tasas	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,68	2,95	2,91	2,89	3,24	3,20	3,17	3,56	3,52	3,48	4,11	4,07	4,00
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,78	0,79	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,70	2,95	2,93	2,91	3,24	3,21	3,18	3,58	3,55	3,52	4,14	4,10	4,06
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,68	1,91	1,80	1,80	1,99	2,03	2,04	2,31	2,44	2,49	2,62	2,84	2,90

La razón de tasa preferente a diciembre 2019 fue 2,38 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 3,48 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,90 superior a la del diciembre de 2019 que fue de 1,68.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	141.607	137.572	127.898	141.165	137.673	136.042	159.486	130.603	150.449	165.978	157.201	147.296	166.483
Ingresos deudores morosos	113.940	105.615	107.068	117.804	109.084	104.850	82.692	76.812	119.662	122.389	89.760	84.958	93.500
Ingresos por prepago	35.539	15.743	81.146	9.885	-	36.820	-	34.566	29.139	58.682	44.344	27.083	105.039

### I.10.2 Egresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	37.657	14.897	45.750	17.999	4.368	61.158	49.178	22.384	37.297	33.373	23.011	45.551	14.312
Pago Ordinario de Capital	0	217.069	0	0	206.346	0	0	189.287	0	0	173.706	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	62.574	0	0	56.771	0	0	49.809	0	0	43.581	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	122.532	0	0	123.735	0	0	122.718	0	0	122.045	0	0
Prepagos Preferentes	0	399.695	0	0	423.555	0	0	386.686	0	0	515.965	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

## I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 495

**I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

**I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.